



Apelação Cível n.º 0028283-97.2007.814.0301 (2009.3.014343-9)
Apelante/Apelado: André Moacir Lage Miranda (Adv.: Julia Ferreira Bastos Silva e outros)
Apelados/Apelantes: Antônio João Sales da Cunha e outra (Adv.: Filipe Charone Tavares Lopes e outros)
Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

Relatório

Tratam-se de dois recursos de Apelação Cível interpostos com o escopo de reformar decisão de primeiro grau, prolatada pelo juízo da 10ª Vara Cível da Comarca de Belém, que julgou parcialmente procedente a ação reivindicatória c/c perdas e danos de imóvel arrematado na Caixa Econômica Federal.

O apelante, André Moacir Lage Miranda, autor da ação, se insurge contra a decisão de primeiro grau alegando o seguinte:

Que as taxas de IPTU e Condomínio são de responsabilidade dos apelados, pois os anos de inadimplência, foram os que permaneceram na posse do bem, de modo que, segundo entende, não é justo que tenha que efetuar o pagamento.

Diz que as custas e honorários advocatícios são de responsabilidade dos apelados, pois tinham ciência de que o leilão foi realizado corretamente.

Afirma que tem direito ao pagamento de alugueis, pois teve que alugar um bem para moradia, mesmo após a notificação para desocupação do imóvel.
Aduz que sofreu abalo moral em razão da não entrega do bem pelos apelados.
Em razão dos fatos acima, requer provimento do recurso.

O segundo recurso, interposto pelos requeridos, sustenta o seguinte:

Que o título de propriedade do autor/apelado é nulo, pois decorrente de leilão efetuado sem a devida observância dos procedimentos legais para realização da venda, uma vez que não foram intimados pessoalmente do fato.

Sustentam que a alienação foi realizada quando ainda estava pendente ação de revisão de cláusula de contrato firmado com a Caixa, além de já ter sido objeto de medida cautelar de suspensão de leilão extrajudicial.

Dizem que tomaram conhecimento do leilão com a publicação no jornal, no dia da sua ocorrência. Afirma que tal fato apenas ocorre caso o devedor esteja em local incerto e sabido, o que não é o caso dos autos, pois sempre residiu no imóvel objeto do litígio.

Contrarrazões apresentadas às (fls. 235/237 e 238/239).

É o relatório.



Voto

Tratam-se de dois recursos de Apelação Cível interposto com o escopo de reformar decisão de primeiro grau, prolatada pelo juízo da 10ª Vara Cível da Comarca de Belém, que julgou parcialmente procedente a ação reivindicatória c/c perdas e danos de imóvel arrematado na Caixa Econômica Federal.

De início, ressalto a aplicação do enunciado administrativo n.º01 desta Corte, assim como o de n.º02 do STJ, os quais determinam que o recursos interpostos contra decisões publicadas sob a vigência do CPC/73, no que concerne aos requisitos de admissibilidade, serão por ele regidos.

Com efeito, como a decisão impugnada foi publicada em 14 de janeiro de 2009, aplica-se a regra processual de 1973. Desse modo, conheço do presente recurso, uma vez que preenchidos os requisitos do citado diploma legal.

Feitas das devidas considerações sobre a lei aplicável aos presentes recursos, passo ao exame do mérito.

Analiso inicialmente a apelação do autor.

Entende que merece reforma a decisão de primeiro grau, pois os apelados deveriam ter sido condenados ao pagamento de danos materiais, decorrentes da não desocupação do bem. Tais danos, segundo alega, que se refere as taxas de IPTU, condomínio e aluguel. Pleiteia, ainda, a condenação em danos morais.

Ademais, afirma que as custas e honorários advocatícios devem ser arcadas pelos apelados.

A razão não assiste ao apelante.

Isso porque, verifico que os pleitos de pagamento de IPTU, condomínio e alugueis, além do de dano moral, não foram feitos na petição inicial e, portanto, eventual condenação neste sentido violaria o princípio do contraditório e da congruência.

No que concerne ao inconformismo sobre as custas e honorários advocatícios, não tem razão de ser, pois a sentença condenou os requeridos e, portanto, os apelados ao pagamento.

Desse modo, não vislumbro razões para dar provimento ao recurso do autor.

Passo ao exame do recurso dos requeridos.

Os apelantes se insurgem contra a decisão, alegado que o leilão extrajudicial é nulo, pois não foram intimados pessoalmente de sua realização.

Ademais, dizem que a alienação foi realizada quando ainda estava pendente ação de revisão de cláusula de contrato firmado com a Caixa, além de já ter sido objeto de medida cautelar de suspensão de leilão extrajudicial.

As alegações não procedem.



É que, diferentemente do que afirmam, foram intimados do Leilão, inclusive tal fato foi reconhecido em agravo de instrumento interposto na Justiça Federal, cujo julgamento foi pelo prosseguimento da execução extrajudicial de créditos relativos ao SFH (fls. 126/129).

Por fim, no que concerne ao argumento de que a alienação não poderia ter sido realizada em razão do ajuizamento de ação de revisão de cláusulas do contrato realizado com a Caixa, não tem razão de ser, pois o Superior Tribunal de Justiça entende que tal fato não ilide o novo proprietário de exercer a posse do bem. Ou seja, se poderá haver a posse do bem quando pendente ação, com muito mais razão não há empecilhos para a alienação. Veja-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE AJUIZADA POR ARREMATANTE DE IMÓVEL CONTRA OS OCUPANTES. SUSPENSÃO DO PROCESSO. INOCORRÊNCIA. PREJUDICIALIDADE EXTERNA NÃO CONFIGURADA. 1. Nos termos do artigo 265, IV, "a", do Código Civil de 2002, deve o juiz decretar a suspensão do processo quando houver questão prejudicial (externa) cuja solução é pressuposto lógico necessário da decisão que estará contida na sentença. 2. Nesse passo, o STJ possui entendimento consolidado no sentido de que "o art. 265, IV, 'a', do CPC, não impõe o sobrestamento de ação de imissão de posse enquanto se discute, em outro feito, a anulação de ato de transferência do domínio" (REsp 108.746/SP, Rel. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 02.3.98). 3. A demanda petítória ajuizada objetivou amparar o proprietário sem posse e de boa-fé, que arrematou imóvel leiloado pela Caixa Econômica Federal, por isso não há falar em suspensão da demanda até o julgamento final da ação anulatória de adjudicação extrajudicial. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ AgRg no Resp 1151040/RJ. 4ª Turma. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. DJ 22.02.2012). Grifei

Desse modo, não vislumbro razões para reforma da decisão de primeiro grau.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo a decisão impugnada em todos os seus termos.

É como voto.

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

ACÓRDÃO Nº _____

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICÁTÓRIA. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PLEITOS EM APELAÇÃO NÃO REALIZADOS NA INICIAL. PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO E DA CONGRUÊNCIA. AÇÃO QUESTIONANDO CLÁUSULAS DO CONTRATO NÃO IMPEDE A IMISSÃO NA POSSE DO BEM E NEM A SUA ALIENAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Os pleitos de pagamento de IPTU, condomínio e alugueis, além do de dano moral, não foram feitos na petição inicial e, portanto, eventual condenação neste sentido violaria o princípio do contraditório e da congruência.



2. Diferentemente do que afirmam os apelados, foram intimados do Leilão, inclusive tal fato foi reconhecido em agravo de instrumento interposto na Justiça Federal, cujo julgamento foi pelo prosseguimento da execução extrajudicial de créditos relativos ao SFH (fls. 126/129).

3. Por fim, no que concerne ao argumento de que a alienação não poderia ter sido realizada em razão do ajuizamento de ação de revisão de cláusulas do contrato realizado com a Caixa, não tem razão de ser, pois o Superior Tribunal de Justiça entende que tal fato não ilide o novo proprietário de exercer a posse do bem. Ou seja, se poderá haver a posse do bem quando pendente ação, com muito mais razão não há empecilhos para a alienação.

4. Recurso Conhecido e não Provido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em CONHECER DO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL, PARA NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do relator.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 02 dias do mês de outubro de 2018.

Esta Sessão foi presidida por Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Desembargador JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO.